Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

DOSSIER DE PRESSE

Benoist APPARU installe le comité de pilotage « Pour un urbanisme de projet »

23 juin 2010

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

GRENELLE ENVIRONNEMENT
ENTRONS DANS LE MONDE D'APRÈS

www.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire

Communiqué de presse

Un enjeu majeur : passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet

Urbanisme de projet : l'application sur le terrain

Présentation du film : « Urbanisme de projet : à la conquête des espaces urbains »

Membres du groupe

Mode d'Emploi

Un enjeu majeur : passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet…

L'objectif premier de cette démarche est de « faciliter la vie » à tous ceux qui concourent à la réalisation de projets d'urbanisme, d'aménagement et de construction.

Les principaux enjeux de la mise en œuvre d'un urbanisme de projet

- Mettre en place un ensemble cohérent d'actions tant au service des élus, des professionnels, que des services de l'État ;
- Mettre en œuvre des simplifications permettant la réalisation de projets mieux adaptés au Grenelle de l'Environnement ;
- Mettre au point une réglementation modernisée au service d'un État partenaire plus efficace ;
- Déployer des mesures concrètes, des aides méthodologiques, des outils adaptés.

Une méthode basée sur la concertation et l'implication de tous les acteurs

- **Un comité de pilotage**

Le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme a constitué un comité de pilotage plénier qui se réunit une première fois le 23 juin.

- **Quatre groupes de travail**

Ce groupe plénier associant l'ensemble des partenaires sera alimenté par les propositions de quatre groupes de travail présidés par des personnalités alliant expertise et légitimité chargées de faire aboutir les réflexions au rythme souhaité :

1) **Documents d'urbanisme de nouvelle génération et modernisation de l'application du droit des sols ;**
2) **Mise en œuvre opérationnelle des projets dont simplification des autorisations individuelles et reforme de la SHON ;**
3) **Fiscalité de l'urbanisme et les outils de financement de l'aménagement ;**
4) **Redéfinition d'une stratégie foncière dont la réforme du Droit de Préemption Urbain.**

Les premières propositions du comité de pilotage sont attendues dès cet été et tout au long du 2nd semestre pour avancer sur les sujets les plus urgents.

- **Un groupe miroir avec le Parlement**

Un travail rapproché avec les parlementaires, associés au sein du comité de pilotage plénier et dans un « groupe miroir »

Un certain nombre de mesures relèveront du niveau législatif, tout particulièrement les ordonnances de simplification prévues par Grenelle 2 et la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

Comme s'y était engagé le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme, l'élaboration de ces textes sera menée dans le cadre d'un partenariat rapproché avec les huit parlementaires désignés par les commissions des Affaires Economiques et des Finances de l'Assemblée Nationale et du Sénat pour constituer ce « groupe miroir » : MM Dominique BRAYE, Jean-Pierre CAFFET, Philippe DALLIER, Daniel DUBOIS, Bernard GERARD, Jean-Yves LE BOUILLONEC, Michel PIRON, François SCELLIER.

…En capitalisant sur les avancées du Grenelle Environnement

Les lois Grenelle 1 et 2 ont redéfini les objectifs et outils de l'urbanisme : favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants, tels sont les objectifs du Grenelle de l'environnement en matière d'urbanisme.

Aussi, à cette fin, sont prévus :

- le renforcement et le verdissement des documents de planification, à toutes les échelles de réflexion (DTADD, SCOT et PLU…) ; les SCOT peuvent ainsi lier ouverture à l'urbanisation et desserte en transports collectifs, ou déterminer des densités minimales là aussi en tenant compte des transports collectifs ; les continuités écologiques, et les enjeux climat – énergie sont désormais pris en compte dans la réflexion sur le document d'urbanisme ;

- la possibilité de dépasser les COS jusqu'à 30 % si les bâtiments concernés sont particulièrement performants en matière énergétique, et jusqu'à 50% s'ils intègrent une production de logements sociaux ;

- la généralisation des SCOT à l'ensemble du territoire d'ici 2017, pour organiser le développement des territoires à la bonne échelle ;

- la préfiguration d'un urbanisme de projet, à travers le renforcement des outils tels que la déclaration de projet et le projet d'intérêt général.

Axe 1 : Mettre en place des documents d'urbanisme de nouvelle génération et moderniser l'application du droit des sols

✓ Des documents de planification de nouvelle génération

La pierre angulaire de l'urbanisme de projet doit se trouver dans les documents d'urbanisme de nouvelle génération, qui devront traduire dans des délais resserrés les projets urbains arrêtés par les élus. Le projet de loi « Grenelle 2 » prévoit que le gouvernement légifère par ordonnances pour clarifier, simplifier les procédures d'élaboration et d'adaptation des documents d'urbanisme, clarifier la hiérarchie des normes.

Une refonte des procédures

L'évolution d'un document d'urbanisme est devenue à la fois complexe et source de contentieux. Un plan local d'urbanisme (PLU) peut en effet aujourd'hui faire l'objet de 8 procédures différentes. L'objectif est donc de **simplifier et regrouper des procédures de révision et de modification des documents d'urbanisme** en conservant une attention particulière aux protections notamment naturelles ou agricoles.

Pour les intercommunalités compétentes, un document unique de planification intégré

Il s'agit de passer de documents sectoriels élaborés sans cohérence d'ensemble et sur des périmètres différents à un urbanisme global à travers l'intégration des politiques de l'habitat et des transports.

✓ Une simplification de la hiérarchie des normes actée dans Grenelle 2, à mettre en œuvre pour garantir la sécurité juridique des projets

L'objectif est triple :

- **Simplifier l'élaboration des documents** et limiter l'insécurité juridique en clarifiant les rapports de hiérarchie entre les documents et normes d'urbanisme ;
- **Clarifier les relations de compatibilité** et de prise en compte entre les documents ;
- Renforcer le rôle pivot du SCOT.

✓ L'urbanisme en ligne et la modernisation de l'application du droit des sols (ADS)

Cette modernisation sera facilitée par la dématérialisation des procédures. Il s'agit de susciter une numérisation des documents pour développer la pédagogie sur les enjeux d'urbanisme, pour faciliter l'accès au droit pour l'ensemble des acteurs, accélérer l'instruction des autorisations et mettre en place les télé-procédures. Il faut également **mettre en place de nouveaux formulaires simples et courts dédiés aux déclarations préalables les plus courantes :** les constructions ou travaux portant sur une maison individuelle ou ses annexes et les lotissements ou les divisions foncières.

✓ L'ajustement du champ de la déconcentration en site classé

Le but est de simplifier les circuits d'instruction des dossiers et en raccourcir les délais par exemple sur les travaux relevant du permis de construire alors qu'ils sont assimilables par leur faible importance ou leur nature à des déclarations préalables.

CALENDRIER

Établissement d'un premier rapport de propositions concrètes sur les documents d'urbanisme de nouvelle génération et la modernisation de l'application du droit des sols pour **novembre 2010**

Ordonnance relative aux modalités de révision et de modification des documents d'urbanisme pour **le premier trimestre 2011**

Accompagnement et valorisation des projets pilotes

Axe 2 : Conduite et mise en œuvre opérationnelle des projets, simplification des autorisations individuelles et réforme du calcul de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

✓ Une gouvernance au service du projet : des méthodes renouvelées de l'action de l'État et des collectivités et des partenariats publics-privés

Comment donner du temps pour travailler au projet, avant de fixer la règle ? Par le projet peuvent être explorés de nouveaux modes de penser et de faire la ville, susceptibles de débloquer des situations et d'œuvrer vers un développement plus durable. Des propositions pour renouveler le mode d'action de l'État et des collectivités et favoriser les partenariats publics privés devront être explorées : **comment créer un espace de gouvernance politique, citoyenne et professionnelle, axé sur les solutions au projet pour libérer l'innovation ultérieur des acteurs ?**

✓ Des outils à mieux connaître et utiliser

Les outils de l'aménagement et de l'urbanisme opérationnel offrent une panoplie large pouvant être adaptés à toutes les situations de projet. L'enjeu de leur bonne appropriation et utilisation est majeure. La **déclaration de projet, les Projets d'Intérêt Général, le Projet Urbain Partenarial, les Zones d'Aménagement Concertées, les Opérations d'Intérêt National** devront être analysés et des propositions de conditions de bonne utilisation et de mise en œuvre de ces outils, d'améliorations/simplifications nécessaires pourront être formulées.

✓ Deux exemples de simplification des outils et procédures

La simplification des procédures de lotissement

Il s'agit de définir des dispositions plus claires permettant de stabiliser les règles d'urbanisme sur une période de 5 ans :

- soumettre à déclaration préalable tous les lotissements, quel que soit le nombre de lots, qui ne prévoient la création ni de voies, ni d'espaces ou équipements communs ;
- soumettre à permis d'aménager les lotissements, quel que soit le nombre de lots, qui prévoient la création de voies, d'espaces communs ou d'équipements communs.

La réforme de la SHON

Cette réforme passe par une simplification et une unification des notions de surfaces pour les rendre claires et accessibles. Il faut passer d'une définition complexe des surfaces hors œuvre qui détermine la surface constructible, l'assiette des taxes d'urbanisme, et le champ d'application des autorisations de construire à une définition unique de la surface des constructions simple, claire, accessible et un calcul qui ne pénalise plus l'isolation par l'extérieur.

CALENDRIER

- **Réforme de la SHON** : rédaction du projet d'ordonnance d'ici fin **septembre 2010** en vue d'une adoption avant le 31/12/2010 ;
- Établissement d'un 1er rapport de propositions concrètes sur outils et gouvernance pour **novembre 2010** ;
- Pour les mesures relatives au régime des autorisations de construire : **rédaction du projet d'ordonnance d'ici fin décembre** en vue d'une adoption au 1er trimestre 2011

Axe 3 : Réforme de la fiscalité de l'urbanisme et outils du financement de l'aménagement

La fiscalité de l'urbanisme est aujourd'hui complexe, elle résulte de la sédimentation, depuis 1967, de taxes et participations multiples, dont le coût de gestion global est élevé. De plus, la fiscalité actuelle n'incite pas à la réalisation de projets économes en foncier. Le gouvernement avait donc prévu une habilitation à légiférer par ordonnance sur le sujet dans le projet de loi « Grenelle 2 ». Lors de l'examen de ce texte au Sénat, les sénateurs ont confirmé la nécessité d'une réforme de cette fiscalité, tout en demandant à ce que cette réforme soit traitée en loi de finances et non par ordonnance.

Un nouveau dispositif doit être mis en place pour simplifier, clarifier et donner une meilleure lisibilité de l'ensemble des taxes et participations existantes : **il s'agit ainsi de passer de 8 taxes et 9 régimes de participation à un système de 2 taxes**.

✓ Une 1ère réforme : les taxes d'urbanisme

Pour un dispositif simple et lisible, au service du Grenelle Environnement : vers une taxe unique d'aménagement :

- La taxe d'aménagement remplacerait douze régimes de taxes ou participations avec une harmonisation des champ d'application, régime d'exonération, base d'imposition et modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement ;
- Les 9 catégories de taxation, complexes et obsolètes, seraient supprimées ;
- Un versement pour sous densité serait créé.

✓ Le financement de l'aménagement

Deux réflexions vont être engagées :

Les dispositifs fiscaux : Examiner le bien fondé des dispositifs fiscaux actuels concernant le foncier non bâti, leur cohérence pour faire face au double enjeu de préserver les terres agricoles et naturelles et de lutter contre la rétention foncière sur les zones déjà artificialisées pour libérer des terrains constructibles.

Les PPP : Quelles modalités du financement conventionnel et des opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans le cadre des partenariats publics-privés. Comment le PUP et les nouveaux outils sont mis en œuvre et quelles améliorations nécessaires ?

CALENDRIER

- Compte tenu de l'avancement des travaux sur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme, rédaction d'un **projet de texte en vue de sa présentation en septembre 2010 au groupe plénier en vue d'une intégration** dans la loi de finances rectificative pour 2010.
- Présentation de propositions relatives au financement de l'aménagement en mars 2011.

Axe 4 : Stratégie et outils en faveur d'une politique foncière

Le foncier est la matière première de toutes les actions en matière d'urbanisme, les acteurs de la construction soulignent combien la difficulté à mobiliser du foncier constructible pèse sur les programmes de construction en zone tendue.

La relance de stratégies foncières ambitieuses, et la modernisation des outils au service de ces stratégies est donc un impératif pour résoudre la crise du logement, tout en évitant la sur consommation de terres agricoles et naturelles « au fil de l'eau ».

✓ La relance de l'action foncière

- Relancer les interventions foncières au service des politiques publiques en matière urbaine, d'habitat, économique, environnementale ; fonciers publics, mais aussi grandes emprises privées sous valorisées, fonciers d'entreprises se restructurant, friches industrielles ou commerciales… : nombreux sont les espaces déjà artificialisés à mobiliser

- Adapter les outils au service de l'action foncière, assurer les conditions de leur efficacité et leur modernisation : observation, connaissance des ventes, modalités de transmission des DIA, outils de l'aménagement opérationnel, outils de maîtrise foncière, établissements publics...

✓ Une 1ère réforme : le droit de préemption urbain

Un projet de réforme du droit de préemption urbain est contenu dans la proposition de loi de simplification déposée par M. Jean-Luc Warsmann. Cette réforme vise à limiter l'insécurité juridique pour les collectivités ou établissements publics exerçant ce droit, préciser les garanties des particuliers et permettre la mise en œuvre de politiques foncières compatibles avec les exigences du droit européen. Il convient probablement d'adapter ses dispositions pour à la fois sécuriser l'outil et répondre aux préoccupations exprimées au plan opérationnel

CALENDRIER

- livraison d'un texte modifié de la **réforme du droit de préemption urbain en novembre 2010**
- propositions pour mars 2011 en matière de relance de l'action foncière

Urbanisme de projet : l'application sur le terrain

De la matière concrète pour alimenter les travaux des groupes, en recensant au plus près du terrain les difficultés à résoudre

- **Une enquête-qualité,** par le biais d'un institut de sondages, chargé d'enquêter auprès des particuliers comme des professionnels ou des élus sur toutes les phases de l'acte de construire, de la prospection foncière à l'entrée dans les lieux

- **Une étude « scénario catastrophe »** permettra d'identifier tous les points de blocage potentiels dans le montage de différents types de projets

Une pédagogie de la réforme testée localement

Un groupe miroir local sera mis en place par M. le Préfet Dominique SCHMITT, Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, avec l'appui de la DREAL Aquitaine.

Son rôle sera :

- D'alimenter les 4 sous groupes

- D'approfondir notamment la pédagogie de la réforme et veiller à son appropriation par le terrain

- De définir les contenus et tester les guides pédagogiques réalisés pour assurer une meilleure connaissance des outils.

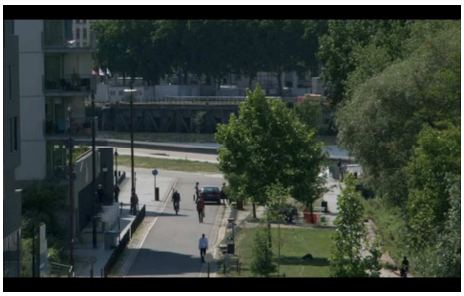
Présentation du film :
« Urbanisme de projet : à la conquête des espaces urbains »

Ce film montre à travers trois projets d'urbanisme, « modèles » de développement urbain, et le témoignage des principaux acteurs, sur les clés de la réussite de telles démarches : gouvernance, concertation et prise en compte du développement durable.

ORSA – Ile de France

Témoignage : Jacques TOUCHEFEU – directeur général EPA ORSA

Structuré de part et d'autre de la Seine, le territoire d'Orly Rungis et Seine Amont (ORSA) est un territoire convoité aux portes de Paris. En effet, tous les enjeux du Grand Paris s'y conjuguent: reconversion industrielle, présence du fleuve, passage du nouveau métro, maillage avec deux lignes de RER, requalification de voiries (RN305, RN7...), équipements structurants (grands hôpitaux, mac-val...), grands équipements industriels… Le projet de développement sur ce secteur, et en particulier sur celui des Ardoines qui représente de l'ordre de 300 ha, sera exemplaire de la reconversion durable d'un territoire.



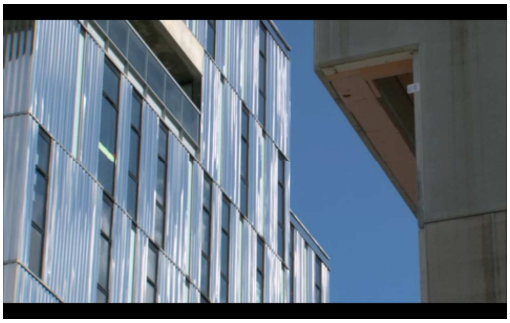
Euroméditerranée - Marseille

Témoignage : François JALINOT – directeur général Euromediterranée

Le projet porte sur l'extension de 170 ha du périmètre d'Euromediterranée, opération d'intérêt national engagée en 1995 sur 300 ha en plein cœur de ville. Le site proposé présente de très forts enjeux de renouvellement urbain. Son aménagement doit permettre de transformer un territoire, inadapté aux besoins économiques et sociaux, en une entrée de ville concentrant des fonctions métropolitaines supérieures.

Nantes- Saint-Nazaire

Témoignage : Laurent THERY – Grand prix de l'urbanisme 2010– Directeur de la Samoa – SEM d'aménagement de l'île de Nantes



Il s'agit de construire un modèle de développement urbain qui préserve l'estuaire tout en conciliant développement économique, préservation de la qualité de vie des habitants et émergence de nouveaux usages liés au fleuve. La philosophie du projet correspond au développement d'une éco-métropole qui se concrétise par une chaîne de projets dans toutes les facettes du développement durable et tout au long de l'estuaire : projets urbains, environnementaux, économiques, culturels, artistiques…

Membres du groupe

Monsieur François	SCELLIER	Député du Val d'Oise
Monsieur Jean-Yves	LE BOUILLONNEC	Député du Val de Marne
Monsieur Michel	PIRON	Député du Maine-et-Loire
Monsieur Bernard	GERARD	Député du Nord
Monsieur Philippe	DALLIER	Sénateur de Seine-Saint-Denis
Monsieur Daniel	DUBOIS	Sénateur de la Somme
Monsieur Jean-Pierre	CAFFET	Sénateur de Paris
Monsieur Dominique	BRAYE	Sénateur des Yvelines Secrétaire de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire
Monsieur Alain	ROUSSET	Député de la Gironde Président du Conseil Régional d'Aquitaine Président de l'ARF
Monsieur Bruno	BOURG-BROC	Député de la Marne Maire de Châlons-en-Champagne Président de la FMVM
Monsieur Claudy	LEBRETON	Président – Assemblée des Départements de France
Monsieur Gérard	COLLOMB	Sénateur du Rhône Maire de Lyon Président de l'Assemblée des Communes Urbaines de France
Monsieur Daniel	DELAVEAU	Maire de Rennes Président de l'Assemblée des Communes De France
Monsieur Michel	DESTOT	Député de l'Isère Président de l'Association des Maires des Grandes Villes De France
Monsieur Jacques	PELISSARD	Député du Jura Maire de Lons-le-Saunier Président de l'Association des Maires de France
Monsieur Christian	LOUIS-VICTOR	Président de l'Union des Maisons Françaises
Monsieur Didier	RIDORET	Président de la Fédération Française du Bâtiment
Madame Pascale	POIROT	Présidente du Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement
Monsieur Marc	PIGEON	Président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs de France
Monsieur Martial	PASSI	Maire de Givors Président de la Fédération Nationale des Entreprises Publiques Locales
Monsieur André	ROSSINOT	Ancien Ministre Maire de Nancy Président de la FNAU
Monsieur Francis	CUILLIER	Président du Conseil Français des Urbanistes
Monsieur Christian	GAUDIN	Sénateur de Maine-et-Loire Président de la Fédération Nationale des conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
Monsieur Philippe	KLEIN	Président de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architecture
Monsieur Claude	DUFOUR	Président du Syndicat National des Architectes, des Agréés

			et des Maîtres d'œuvre en Bâtiment
Monsieur	Lionel	DUNET	Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes
Monsieur	Frédéric	AUCLAIR	Président de l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France
Monsieur	Pierre	BIBOLLET	Président de l'Ordre des Géomètres Experts
Monsieur	Jean-Pierre	FERRET	Président du Conseil Supérieur du Notariat
Monsieur	Jean	CASTELAIN	Bâtonnier Ordre des Avocats de Paris
Monsieur	Alain	BENTEJAC	Président Syntec- ingénierie
Monsieur	Xavier	PINTAT	Sénateur de la Gironde Président de la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes Régie
Madame	Isabelle	ROUGIER	Directrice Générale Agence Nationale de l'Habitat
Monsieur	Pierre	SALLENAVE	Directeur Général Agence Nationale pour la rénovation URbaine
Monsieur	Thierry	REPENTIN	Sénateur de la Savoie Président de l'USH
Monsieur	Claude	JEANNEROT	Sénateur du Doubs Président du Conseil Général du Doubs Président de l'ANIL
Madame	Paule	ALBRECHT	Présidente de la Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France
Monsieur	Bruno	GENTY	Président France Nature Environnement
Madame	Caroline	GERBER	Directrice Association des Etudes Foncières
Monsieur	Bertrand	LEMOINE	Directeur Atelier International du Grand Paris
Monsieur	Eric	JALON	Directeur Général des collectivités locales
Madame	Marie-Christine	LEPETIT	Directrice de la législation fiscale – Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-Mer et des Collectivités territoriales
Monsieur	Jean	GAUTIER	Directeur, adjoint au directeur général des patrimoines, chargé de l'architecture – Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi
Madame	Michèle	PAPPALARDO	Commissaire générale au développement durable - MEEDDM
Madame	Isabelle	DE SILVA	Directrice des affaires juridiques - MEEDDM
Monsieur	Jean-Marc	BOURNIGAL	Directeur Général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires – Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
Monsieur	Vincent	BOUVIER	Directeur, délégué général à l'outre-mer Ministère de l'Outre-Mer
Monsieur	François	JALINOT	Directeur Euroméditerranée
Monsieur	Jacques	TOUCHEFEU	Directeur Général -
Monsieur	Pascal	BERTEAUD	Directeur Général –EPA MARNE/EPA France
Monsieur	Nicolas	FERRAND	Directeur Général - EPA de Saint Etienne
Monsieur	Gilles	BOUVELOT	Directeur Général Etablissement Foncier d'Ile de France
Madame	Aude	DEBREIL	Directeur Général EPF des Yvelines
Monsieur	Jean-Marc	KASZINSKI	Directeur Général EPF Nord Pas de Calais
Monsieur	Lucien	BOLLOTTE	Directeur Général EPF Normandie

Monsieur Christian	DEVILLERS	Architecte dplg
Monsieur Christian	de PORTZAMPARC	Architecte urbaniste
Monsieur Michel	CANTAL-DUPART	Architecte urbaniste
Monsieur Yves	LION	Architecte Urbaniste
Monsieur Laurent	THERY	Directeur de la SAMOA